

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 200215001

UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

# 房地产价格与银行贷款的关系、及对 经济波动的影响研究

Research of the relation between price of the real estate and bank  
loan ,and the impact of the development of the real estate upon  
economic fluctuation

薛 磊

指导老师姓名: 陈国进 教授

专 业 名 称: 金 融 学

论文提交日期: 2005 年 10 月

论文答辩时间: 2005 年 11 月

学位授予日期: 2005 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2005 年 09 月

房地产价格与银行贷款的关系、  
及对经济波动的影响研究

薛磊

指导教师：陈国进  
教授

厦门大学

# 厦门大学学位论文原创性声明

的学位论文 人 导师指导 的研究 人  
论文 的 人 的研究 文  
人 担 论文产 的

人 :  
年 月

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

人 厦门大学 关保 学位论文的 厦门大学  
保 国 主 门 指 论文的  
学位论文 的的 论文进 学校  
阅 学位论文的 编 关 进行 学位论文的  
编 保密的学位论文 密  
学位论文  
1 保密 年 密 授  
2 保密  
号  
:  
导师 :  
:  
年 月  
年 月

## 摘要

本文主要研究中国房地产市场与银行信贷及房地产经济的关系。文章首先论述了中国房地产的地位与重要性，并分析了房地产市场的发展现状。其次，文章探讨了房地产市场与银行信贷之间的关系，指出银行信贷对房地产市场的影响。最后，文章提出了促进房地产市场健康发展的建议。

本文的主要观点如下：

1. 中国房地产市场的发展现状与趋势。随着中国经济的快速发展，房地产市场已成为国民经济的重要组成部分。未来，房地产市场将继续保持平稳健康发展。
2. 银行信贷对房地产市场的影响。银行信贷是房地产市场的重要资金来源，对房地产市场的运行起着关键作用。应加强银行信贷与房地产市场的联系，提高信贷效率。
3. 促进房地产市场健康发展的建议。政府应加强对房地产市场的宏观调控，完善相关法律法规，规范市场秩序。同时，应鼓励金融机构创新信贷产品，满足市场多样化需求。

关键词：房地产价格、银行信贷、经济、风险

## Abstract

Against the background of rapid development of real-estate sector, this article was written on the basis of statistical data and in conformity with the principles of the combining theory with practice. It is focus on studying the development of real-estate sector and bank credit in our country and the relationship between real-estate sector and economic growth.

This article consists of seven chapters. First, it concerns some present problems about position and existence in the real-estate sector and analyzes the financial risks and its causes. The forth chapter and fifth chapter are core of the whole article. By using some ways, such as correlation analysis, regression analysis, dispersion analysis and etc, the forth chapter give an opinion that the relationship between value of the real estate and bank credit is direct proportion according to a series of statistical index. By using trend analysis method, dispersion analysis and etc, the fifth chapter analyzes the relationship between the developing period of real-estate sector and national market.

Last, the close relationship between real-estate sector and bank credit may lead real Estate financial risks. In order to adapt to these situations, it puts forward some advices and countermeasures about building or reforming mortgage backed securitization system, housing insurance and guarantee system and personal credit system, which are in the light of some advanced experiences from foreign countries.

Novelties in this article:

1.Show some main present problems in real-estate sector in our country by using statistical data. 2.Quantitative analyze the relationship between value of the real estate and bank credit, fluctuation of real-estate sector and fluctuation of macro-economy by using different statistical methods. 3.Suggest an idea on building or perfecting the pre-warning indicator system of real estate bubble, especially it is of certain immediate significance to measure real estate bubble by using NPV method.

The limitation in our article is that it is necessary to do some in-depth study on theory. Besides, it is uncertain that weather the conclusion educed by using statistical methods own certain immediate significance. Therefore, it is necessary for us to do more tests in the practical economic life.

**Key Words:** Value of the Real Estate; Bank Credit; Economic Growth; Preventing Risks

# 目 录

<b>第一章 绪 论 .....</b>	<b>1</b>
第一节 前 言 .....	1
第二节 研究方法论述 .....	2
<b>第二章 我国房地产业的地位与存在的问题分析.....</b>	<b>4</b>
第一节 从西方发达国家住宅业的发展看 房地产业在经济发展中的地位.....	4
第二节 我国房地产业在国民经济中的地位 .....	6
第三节 我国房地产业发展中存在的问题分析 .....	9
<b>第三章 我国房地产业的资金来源及其风险分析.....</b>	<b>20</b>
第一节 房地产金融概述 .....	20
第二节 我国房地产开发投资的资金来源分析 .....	22
第三节 我国房地产金融市场潜在的风险分析 .....	24
第四节 房地产金融风险防范的必要性 .....	31
<b>第四章 房地产价格与银行信贷、及与经济 增长之间关系的实证分析</b>	<b>37</b>
第一节 房地产价格与银行信贷的关系实证分析 .....	37
第二节 宏观经济增长和信贷政策对房地产价格影响的实证分析 .....	46
第三节 房地产业的波动与经济发展相互影响的实证研究 .....	50
<b>第五章 我国住宅金融发展规模研究.....</b>	<b>62</b>
第一节 住宅市场的供求平衡分析与预测 .....	62
第二节 我国潜在的住宅金融规模预测 .....	68
<b>第六章 完善我国房地产金融风险防范机制建设的对策与建议 .....</b>	<b>72</b>
第一节 预防房地产金融市场风险的措施与对策研究 .....	72
第二节 建立与完善我国房地产金融流动性风险防范机制研究 .....	81
第三节 我国住房金融其他风险防范措施与相关建议 .....	86
<b>主要参考文献 .....</b>	<b>91</b>
<b>致 谢 .....</b>	<b>95</b>

## Content

<b>1. Exordium .....</b>	
1.1 Preface.....	
1.2 Introduction of Study Method.....	
<b>2. Analysis to Problems about Position and Existence in the Real-estate Sector .....</b>	
2.1 Show the Degree of Real-estate Sector in Economic Development by learning the Development of Housing in Developed Western Countries .....	
2.2 Degree of Real-estate Sector in the National Economy in China .....	
2.3 Analysis to Problems Existed in the Development of Real-estate Sector in China ..	
<b>3. Analysis to Source of Funds and Risks of Real Estate in China.....</b>	
3.1 Summary of the Real Estate Finance .....	
3.2 Analysis to Source of Funds about Real Estate Development in China .....	
3.3 Analysis to Potential Risks of Real Estate Financial Market in China.....	
3.4 The Need for Preventing Risks on Real Estate Finance.....	
<b>4. The Positive Analysis to the Relationship among Value of the Real Estate, Bank Credit and Economic Growth .....</b>	
4.1 The Positive Analysis to the Relationship between Value of the Real Estate and Bank Credit.....	
4.2 The Positive Analysis to the Reasons Affected the Economy and Credit of Value of the Real Estate .....	
4.3 The Positive Study to the Interaction of Economic Development and fluctuation of real-estate sector .....	
<b>5. Study of the Development Scale of Real Estate Finance in China .....</b>	
5.1 Analysis to Balancing Supply and Demand of Housing Market .....	



5.2 Housing Financial Scale Predicting in China.....

## **6. Advices on Perfecting the Mechanism of Preventing Risks of Real**

**Estate Finance in China .....**

6.1 Study of Precautions Against the Risks in Real Estate Financial Market.....

6.2 Establish and Perfect the Study of the Preventing Risks Mechanism of Real Estate  
Financial liquidity in China.....

**6.3 Other advice on Preventing Risks of Real Estate Finance .....**

**Reference.....**

**Thinks.....**

厦门大学博士论文摘要库

# 第一章 绪 论

## 第一节 前 言

国人的  
 房地产的  
 国 8 的  
 产 国经济  
 的主 2001 年  
 的 险 房地产  
 的 经济  
 会 大的影响  
 产 的 经  
 会关 的  
 房地产的 与  
 的 国  
 国人 银行  
 银行 的地  
 地 国房地产  
 经济的进 国  
 的 2000 年  
 房地产行 进  
 的 房地产的  
 国 大 分地  
 关产 国 经济  
 的 求 房地产  
 产 国 经济  
 系 及房地产  
 系 国的房地产  
 的 房地产  
 的 2003 年  
 的 房 20 0 年  
 的 动 及 动  
 的 国 产 房地  
 的 价格 对 及 关  
 的 提 的  
 的 指 动 房地  
 的 国 房  
 的 1 年 国的房地  
 的 系 房地 的 关  
 的 房 的 国 银行 国  
 的 位 房 房地 的  
 的 的 房 年  
 的 1 年进  
 的 国 国  
 的 房地产  
 的 动  
 的 房地  
 影响房地  
 的 国的房地 与 的 关  
 的 房地 的 与 关  
 的 进 波及 经济  
 的 大 的

险 分 研究房地产 的 的房地产 险  
 房地产 的 国 经济 的 80 年 的  
 0 年 的 及 1 年的 的 关  
 国 大 险 经济 的  
 房地产 的 险 国 经济 的  
 文的研究 文 进行 研究的  
 房地产 的 行指 经济 的 的  
 房地产价格 房地产 的 银行 贷的  
 及 国 经济的 行 文 分 研究房地产  
 价格与银行 贷的关系 房地产 的波动对国 经济 的影响 进  
 及  
 国 对 的研究 研究 的  
 房地产价格与银行 贷 的关系 房地产供求关系的 房地产 的波动与经  
 济 研究的 文 进行 的  
 国 房地产 险 的 经 求 国房地产 险  
 进经济 对 国房地产 的 房 银行 贷  
 的 及 国 的提 国 的国 大  
 对 国银行 分 的

## 第二节 研究方法论述

文 对房地产价格与银行 贷的关系及与经济 的关系进行研究 主  
 研究 ：  
 1 论研究与 分 文 对房地产价格的影响 房地产  
 的 关产 论的研究 对房地产价格与银行 贷 房地产 的 与经  
 济 的 关 的 关与 分 及房地产供求 的 分  
 2 研究与 研究 的 文 研究 的  
 地 房地产价格的 进行 的  
 房地产 的 地位 分 对 进行 分

的 对 国的房地产 的

3 研究与动 研究 文 研究房地产价格与银

行 的关系 及对国 经济的影响 动 进行研究 与国 的

关国 进行对 分 及 国房地产 的

4 分 与 分 对房地产 的研究

研究 文 的 研究银行 贷与房地产价格 房地产价格与

经济 贷 影响 关系的 大 及 分

分 研究房地产 与经济 的关系

第二章 我国房地产业的地位与存在的问题分析

第一节 从西方发达国家住宅业的发展看

房地产业在经济发展中的地位

经济 的 国 的  
的经济 国 费 会经济 动  
求 地位的 求 的 费  
行 的 级 的 大  
求 进 产 进 动 国 经济

一、美国住宅业发展状况

国 大 1 50年 1 50年  
的4 5 的50年 保 的 50年 年 128  
1 4 国 50年 12  
保 的 2 1  
2 1 国

年	1 00 年	1 50 年	2001 年
	1 00	4300	10 00
年	18	1 5	1
人	4 5	55 0	4
年	4 0	331	45000
人	0	1 5	2 8
	40	4	

: 产 对 分 2002年<sup>1</sup>

二、世界上其他一些发达国家住宅业的情况

2 2 的 国 国 国的经济 费

经 经济的 级 20 0 年 国 经济  
进 的提 对 房 费  
求 大 产 动经济

2 2 国 经济 费对经济的影响

国	年	人	人 费	产的	的 费
	1 0	38	5	13 8	2
	1 5	82	58	1	
	1 0	1 58	52	1	11 22
国	1 0	5	5	2 4	10 8
	1 5	103	5	28 8	
	1 0	1	54	25 8	
国	1 0	545	2	25 3	3
	1 5	8 1	1	28	
	1 0	1283	0	28	15 3
国	1 0	4		18 2	13 8
	1 5	30	4	1 2	15 58
	1 0	1130	2	1 3	15 2

： 国 年

20 0 年 的 大 提 年  
大 的 费 费 的 提 分  
1 0 年 人 房 1 1 0 年 11 1  
大提 20 50 年 0 0 年  
0 大 的 产的 1 0 年的 13 8  
1 0 年的 1 D 的 8 的 动 经济的  
2 3 0 年 的 的 D 的 10 4 经济  
经济 的

2 2 2 3 国 国 国 产

的经济 动经济 的

2 3 国 D

年		国	国	国
1 1 1 0 年	10 4	4 4	5 5	2
1 1 1 80 年	4	2	3	1
1 81 1 0 年	4 1	2 3	2 4	2

2004 年 国 年

### 三、我国与几个主要国家住宅业发展比较

国人 D 的 国的1 3 国的1 2 的1 38  
 的1 4 国 年 与  
 4 3 国的3 1 国的4 4 的1 国人 的  
 4 0人 国 2 4人 国 2 1人 2 人 2 4  
 对 国房地产 的 的

2 4 国

国	2002 年人	人 D	年				人
大	0 1 2	2131	0 10	012	1 5	0	0 3
大	0 308	20822	0 150	11 8	1 3	4	0 38
国	12 3	0	11 52	32 11	1 4		0 25
国	0 58	242	0 28	2 80	1 0	0	0 4
	1 2	342	1 201	48 22	2 5	2	0 3
国	0 5	24323	0 1	24 422	0 8		0 41
国	2 815	32 8	1	115 25	1 4		0 41

:

: 产 对 分 2002年<sup>2</sup>

## 第二节 我国房地产业在国民经济中的地位

房地产 产 国 的 大 产  
 国房地产 的 年 经济的 房地



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库